N° 63F0002XIF au catalogue — N° 52
ISSN : 1707-6242
ISBN : 978-0-662-09384-8

Document de recherche

Série d'études analytiques — Division des industries de service

Les changements et défis qui attendent les propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels

par Louis-Philippe Verenka and Don Little

Division des industries de service
Immeuble Jean-Talon, 10e étage, Ottawa, K1A 0T6

Téléphone : 613-951-0410

Statistique Canada Statistics Canada

Canada

Série d'études analytiques - Division des industries de service

Les changements et défis qui attendent les propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels

par

Louis-Philippe Verenka and Don Little

63F0002XIF au catalogue — N° 052
ISSN : 1707-6242
ISBN : 978-0-662-09384-8

Division des industries de service
Immeuble Jean-Talon, 10e étage, Ottawa, K1A 0T6

Comment obtenir d'autres renseignements :
Téléphone : 613-951-0410
Télécopieur : 613-951-6696
Renseignements par courriel : servicesind@statcan.ca

Mai 2007

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'industrie , 2007

Tous droits réservés. Le contenu de la présente publication électronique peut être reproduit en tout ou en partie, et par quelque moyen que ce soit, sans autre permission de Statistique Canada, sous réserve que la reproduction soit effectuée uniquement à des fins d'étude privée, de recherche, de critique, de compte rendu ou en vue d'en préparer un résumé destiné aux journaux et/ou à des fins non commerciales. Statistique Canada doit être cité comme suit : Source (ou « Adapté de », s'il y a lieu) : Statistique Canada, année de publication, nom du produit, numéro au catalogue, volume et numéro, période de référence et page(s). Autrement, il est interdit de reproduire le contenu de la présente publication, ou de l'emmagasiner dans un système d'extraction, ou de le transmettre sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, reproduction électronique, mécanique, photographique, pour quelque fin que ce soit, sans l'autorisation écrite préalable des Services d'octroi de licences, Division des services à la clientèle, Statistique Canada, Ottawa, Ontario, Canada K1A 0T6.

This publication is available in English upon request (Catalogue no. 63F0002XIE).

Les changements et défis qui attendent les propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels

Par Louis-Philippe Verenka et Don Little, Division des industries de service

Tout le monde a besoin d'un toit pour s'abriter. Toutefois, le fait d'être propriétaire ou locataire constitue une toute autre question. Parallèlement à certains changements sociodémographiques, la conjoncture économique favorable des dernières années a incité davantage de ménages à faire l'achat d'une maison. Cette situation n'a pas manqué de toucher le marché immobilier résidentiel et les propriétaires d'appartements et d'autres logements locatifs.

La compréhension du marché immobilier résidentiel peut nous aider à mieux prévoir les événements susceptibles de toucher ce secteur. Nous tenterons ici d'illustrer l'incidence de la décision des gens d'acheter ou de louer sur les propriétaires d'immeubles résidentiels et le marché immobilier résidentiel. Nous verrons aussi en quoi les caractéristiques des locataires ont changé depuis 1986 et nous présenterons un profil succinct des propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels.

Facteurs influant sur la décision d'acheter ou de louer

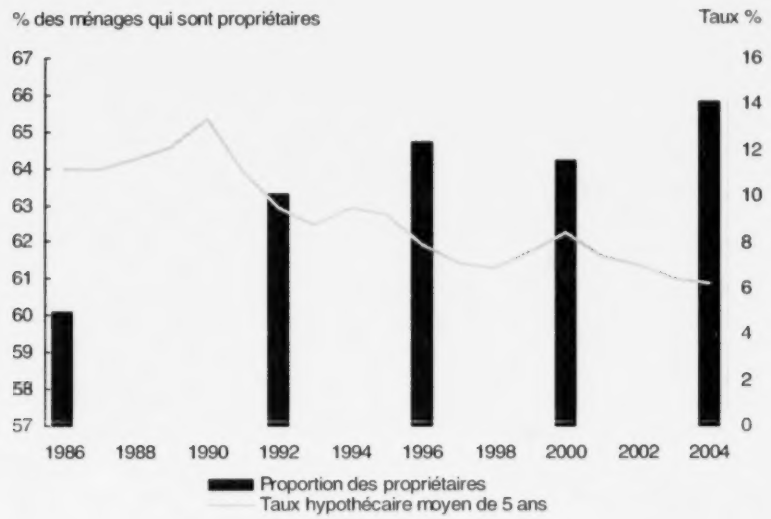
La décision d'acheter une maison ou de louer un logement dépend habituellement de la situation particulière d'un ménage, ainsi que des coûts et des avantages relatifs de l'achat et de la location.

L'intérêt versé sur l'hypothèque figure parmi les principaux coûts associés à la propriété d'une habitation.[1] Cependant, les taux hypothécaires ont chuté depuis 1986, entraînant une diminution des versements d'intérêt de la part des propriétaires. Ces taux d'intérêt réduits ont en partie contrebalancé l'effet de la hausse des prix des maisons sur les

1. On peut acheter ou louer de nombreux types d'habitations. Toutefois, pour simplifier les choses, « logement » désigne ici toute habitation louée et « maison », toute habitation possédée.

versements hypothécaires, amenant une proportion plus élevée de ménages à opter pour la propriété (figure 1).

Figure 1 Taux hypothécaires et proportion des ménages propriétaires, Canada, 1986 à 2005



Sources : Banque du Canada (2006);
Enquête sur les dépenses des familles (1986-1996); Enquête sur les dépenses des ménages (1997-2005). Il est à noter que les données sur la « proportion des ménages propriétaires » ne sont disponibles que pour certaines années, la première des deux dernières enquêtes n'ayant eu lieu que de façon intermittente.

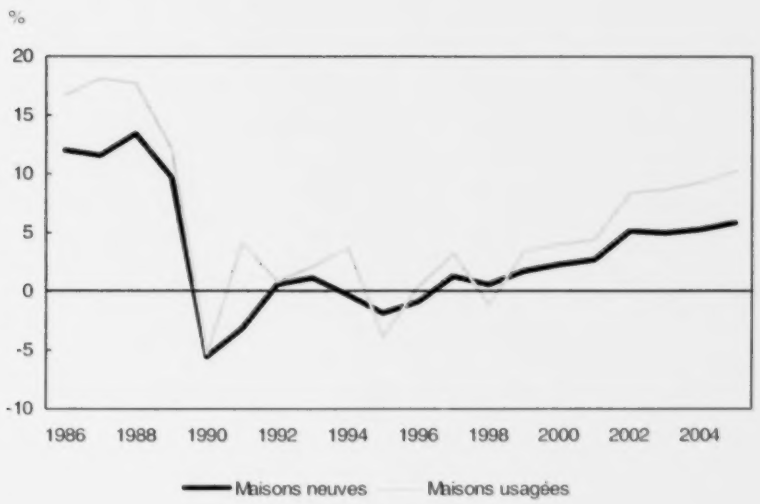
Outre les faibles taux d'intérêt, d'autres facteurs ont incité les gens à acheter une maison. Malgré quelques ralentissements de l'économie, une récession et en tenant compte de l'inflation, le revenu familial moyen s'est effectivement accru de 11,5 % entre 1986 et 2004, laissant aux ménages suffisamment de richesse pour l'achat d'une maison.

En effet, les gens plus riches sont beaucoup plus susceptibles d'être propriétaires. Par exemple, 64 % des ménages canadiens, c'est-à-dire ceux qui sont propriétaires de leur maison, possédaient 91 % de la valeur nette totale des ménages en 1999, tandis que les ménages locataires, soit l'autre 36 %, n'en détenaient que 9 %. Vu différemment, la

valeur médiane nette des ménages propriétaires était de 226 000 $ en 1999, comparativement à seulement 14 000 $ dans le cas des ménages locataires.[2]

Les ménages sont devenus plus confiants quant à leurs perspectives à long terme et à l'accession à la propriété avec la hausse des revenus et l'accroissement de la richesse, surtout après la récession de 1990 à 1992. De plus, les maisons sont devenues relativement plus abordables vers le milieu des années 1990, puisque les taux d'intérêt avaient baissé et que la récession avait freiné la hausse du prix des maisons (figure 2). Dans les années qui ont suivi, le prix des maisons s'est accru à mesure que l'on achetait davantage de maisons, surtout dans les années 2000.

Figure 2 Variation en pourcentage des prix des maisons neuves et des maisons usagées, Canada – 1986 à 2004



Sources : Association canadienne de l'immeuble (2006);
Association canadienne de l'immeuble (1998);
Indice des prix des logements neufs, CANSIM, tableau 327-0005.

2. Source : SCHL (mars 2006). Ces résultats proviennent de l'Enquête sur la sécurité financière de 1999, de Statistique Canada. Soulignons que la relation entre l'accession à la propriété et la richesse peut fonctionner dans les deux sens, car si une plus grande richesse facilite l'achat d'une maison, l'accession à la propriété peut aussi accroître la richesse – surtout quand le prix des maisons augmente.

Un autre facteur influe sur la décision d'acheter ou de louer, soit le coût relatif de la propriété comparativement à la location. Toutefois, malgré les fluctuations de ces prix relatifs ces dernières années, les ménages ont de plus en plus choisi l'accession à la propriété. Cela s'est confirmé même dans les périodes où le prix des maisons a augmenté plus rapidement que les loyers. Ainsi, la proportion des ménages propriétaires s'est accrue, passant de 67 % en 1998 à 68,8 % en 2005, même si l'accession à la propriété est devenue beaucoup moins abordable pendant cette période.[3]

Les changements sociodémographiques et certaines politiques ont aussi favorisé l'accès à la propriété. Comme les jeunes ménages sont plus enclins que les autres à faire l'achat d'une première maison, l'accroissement du bassin des couples dans la vingtaine a contribué au boom résidentiel.[4]

Bien des locataires de tout âge ont aussi profité de taux d'intérêt réduits et de possibilités de financement plus attrayantes pour acheter une maison. En 1992, par exemple, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a instauré un programme d'assurance hypothécaire afin d'aider les acheteurs de maisons à obtenir un prêt hypothécaire assuré avec un versement initial d'aussi peu que 5 %. On a par la suite assoupli les critères d'admissibilité au programme – en particulier pour les acheteurs d'une première maison – et certains ménages peuvent maintenant obtenir un prêt hypothécaire assuré sans aucun versement initial. De plus, le Régime d'accession à la propriété du RÉER, créé en 1992 et administré par l'Agence du revenu du Canada, permet à un ménage de retirer des sommes exemptes d'impôt de son RÉER pour effectuer le versement initial sur une maison.[5]

3. De 1998 à 2005, l'IPC des logements en propriété s'est accru de 18,4 %, tandis que celui des logements en location n'a augmenté que de 9,4 %. L'IPC des logements en propriété comprend tous les coûts associés à la propriété d'une maison, notamment les versements hypothécaires, les coûts de remplacement, les taxes foncières, les primes d'assurance, l'entretien et les autres frais. L'IPC des logements en location inclut le loyer, l'assurance et les réparations.
4. Thomas (2005).
5. Voir SCHL (juin 2003).

Il se peut que les possibilités d'investissement aient également amené des ménages à choisir l'accession à la propriété puisque le prix des maisons augmente généralement. De plus, contrairement à la plupart des autres types d'investissement, la vente d'une résidence principale est exempte de l'impôt sur les gains en capital et le fait d'être propriétaire d'une maison libère les ménages du paiement d'un loyer.

De même, l'immigration a peut-être eu un effet positif sur le taux d'accession à la propriété, puisque les immigrants sont un peu plus enclins à devenir propriétaires que les résidents nés au Canada, une fois établis. Environ 67,5 % des ménages immigrants étaient propriétaires de leur lieu de résidence en 2001, comparativement à 66,5 % des ménages issus de gens nés au Canada.[6] Cette différence, apparemment modeste, s'avère d'autant plus importante du fait que l'immigration augmente rapidement.[7]

Coûts de location

En moyenne, les locataires dépensent une part plus élevée de leur revenu pour se loger que les propriétaires.[8] En 2004, le ménage locataire moyen consacrait plus du quart de son revenu annuel brut à l'habitation, comparativement à moins du sixième, dans le cas du propriétaire moyen.[9]

La Société canadienne d'hypothèques et de logement utilise un seuil de capacité financière pour l'habitation correspondant à 30 % du revenu brut du ménage, en présumant que les ménages auront du mal à payer le loyer s'ils doivent y consacrer plus

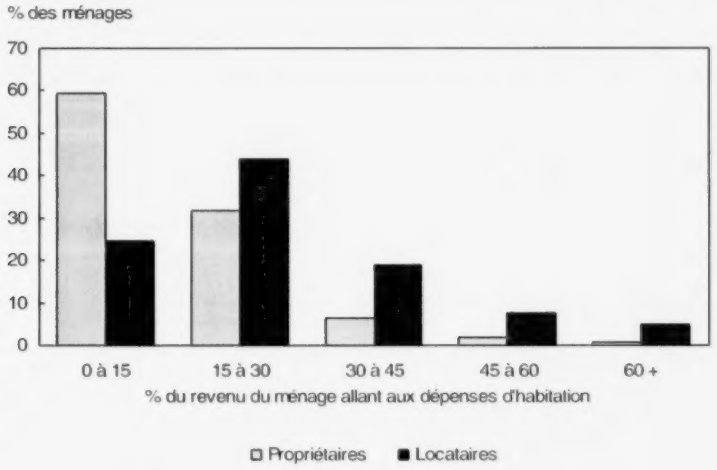
6. Sources : Fichiers de microdonnées à grande diffusion – Fichiers des ménages et du logement des Recensements de 1991 et de 2001, Statistique Canada.
7. En moyenne, le Canada a accueilli 128 924 immigrants par année dans les années 1980, comparativement à 220 435 dans les années 1990.
8. Le coût de logement, dans le cas du propriétaire, inclut l'hypothèque, les frais de propriété, l'entretien et les réparations, les frais de copropriété, les primes d'assurance, les honoraires juridiques, l'évaluation, les taxes de mutation et tous les autres frais attribuables à la propriété. Dans le cas du locataire, le coût du logement inclut le loyer, les réparations et les primes d'assurance.
9. Source : Tableaux spéciaux tirés du Fichier de microdonnées à grande diffusion pour l'Enquête sur les dépenses des ménages, 2004. Évidemment, les propriétaires ne détiennent pas tous une hypothèque – seulement 55% d'entre eux en ont une. Les ménages qui font des versements hypothécaires consacrent environ 20% de leur revenu à l'habitation.

de 30 % de leur revenu.[10] Près du tiers des locataires et moins du dixième des propriétaires dépassaient ce seuil en 2004 (figure 3).

Plus de ménages locataires ont du mal à payer qu'il y a vingt ans. En 1986, seulement 21 % des ménages locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu au loyer. Cette hausse est survenue même si les loyers n'ont pas augmenté plus vite que les autres prix pendant la même période.[11]

Les problèmes de capacité financière des locataires découlent notamment du fait que la plupart des ménages locataires qui ont choisi la propriété ces dernières années jouissaient de revenus supérieurs à ceux des ménages locataires qui n'ont pas acheté. Ainsi, les locataires étaient plus susceptibles en 2004 qu'en 1986 de provenir des ménages à plus faible revenu, chez qui la capacité financière est davantage un problème.[12]

Figure 3 Part du revenu brut des ménages consacrée au logement en 2004, Canada



Source : Fichiers de microdonnées à grande diffusion - Enquête sur les dépenses des ménages (2004).

10. Au XIX[e] siècle, le seuil de capacité financière correspondait à 25 % du revenu, alors que la norme voulait que l'on travaille une semaine sur quatre pour payer le loyer. Ce seuil est par la suite passé à 30 %. Source : Jacqueline Luffman (novembre 2006)
11. De 1986 à 2004, l'indice des prix à la consommation indique une hausse de 48,1 % pour le prix des logements et de 59,5 % pour tous prix.
12. En 1986, le locataire moyen du quintile inférieur consacrait 33,9 % de son revenu brut au loyer. En 2004, ce pourcentage passait à 34,9 %.

Le stock de logements locatifs

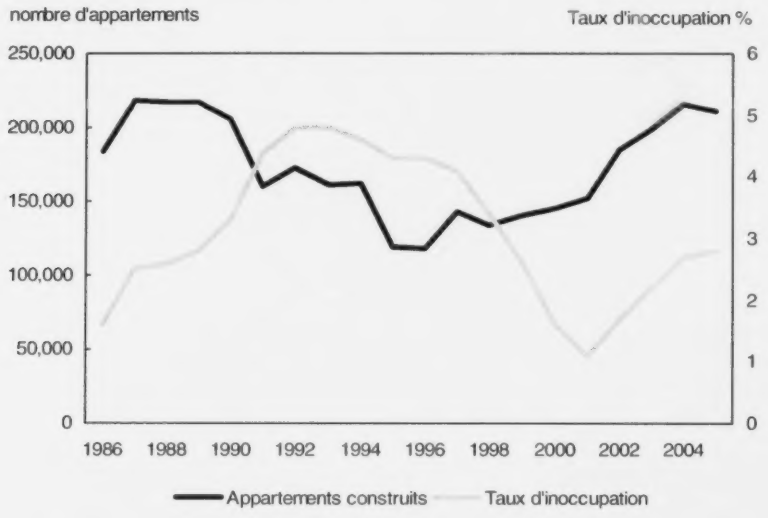
Le stock d'habitations, possédées et louées, s'est transformé en fonction de l'augmentation du nombre de ménages propriétaires et de la diminution du nombre de ménages locataires. Ainsi, de 1986 à 2000, la proportion de toutes les habitations (occupées ou inoccupées) correspondant aux logements locatifs a chuté de 38,4 à 37,1 %.[13]

Cette situation vient en partie du fait que la construction de logements locatifs a diminué ces dernières années, surtout depuis le début des années 1990, car le rendement potentiel des investissements dans le marché locatif était moins attrayant. Si 31 % des habitations construites étaient des logements locatifs dans les années 1980, cette moyenne est tombée à 23 % dans les années 1990. L'augmentation du stock de logements est surtout venue d'autres sources, comme la conversion de bâtiments non résidentiels en logements locatifs.[14]

Le taux élevé d'inoccupation (figure 4) et la récession de 1990 à 1992 ont ralenti la construction de logements locatifs dans les années 1990. Dans certaines villes, telles que Montréal, Calgary, Québec et Winnipeg, le taux d'inoccupation a dépassé 5 % à plusieurs reprises dans les années 1990. Puisque les logements locatifs inoccupés occasionnent des pertes pour les propriétaires, ces taux d'inoccupation élevés permettent d'expliquer pourquoi il se construisait si peu de logements locatifs dans les années 1990.

13. Enquête des permis de bâtir, Statistique Canada, 1986-2000, CANSIM, tableau 030-0001. *Nota* : on a arrêté de compiler les données pour cette série en 2000.
14. SCHL (juin 2003).

Figure 4 Quantité d'appartements construits et taux d'inoccupation, Canada, 1986 à 2005



Sources : Enquête sur les permis de bâtir, CANSIM, tableau 027-0009;
Les données sur les taux d'inoccupation proviennent de la SCHL (2006).

La nécessité de moderniser les immobilisations, les impôts fonciers élevés et les interventions gouvernementales, comme la réglementation des loyers,[15] de même que le coût croissant des matériaux de construction et de la main-d'œuvre, la grande variabilité du taux d'inoccupation et la tendance accrue des ménages à accéder à la propriété contribuent aussi à freiner la construction de nouveaux logements locatifs. D'autres types d'investissement ont également gagné en popularité. Par exemple, les marchés boursiers peuvent produire des rendements attrayants sans les inconvénients associés à la propriété.

La croissance anémique du secteur de la construction de logements locatifs a tellement réduit l'offre de logements locatifs au cours des années 1990 que le taux d'inoccupation au Canada a chuté. Il est passé de 4,1 % en 1997 à seulement 1,1 % en 2001. Ce manque

15. SCHL (juin 2003) Le passage cité est tiré de : Pomeroy et coll., Politiques et programmes relatifs au secteur privé : étude sur l'expérience internationale, SCHL, Ottawa, 1999.

de logements locatifs offrait alors des possibilités d'investissement aux propriétaires, qui ont entrepris de construire beaucoup plus de logements locatifs entre 2001 et 2005.[16]

En particulier, le taux d'inoccupation a chuté sous les 2 % à Toronto, à Montréal et à Vancouver et dans d'autres villes à la fin des années 1990, indiquant aux propriétaires que la construction de nouveaux appartements pourrait s'avérer une possibilité d'investissement attrayante. De plus, la réduction des taux d'intérêt, en 2001, a contribué à réduire le coût des prêts dédiés à financer la construction.

Au détriment des propriétaires d'immeubles résidentiels, les dépenses totales des ménages canadiens[17] en loyers n'ont pas augmenté très rapidement au cours de la dernière décennie. Après une hausse de 68,4 % de 1986 à 1996, les dépenses totales en loyers des ménages n'ont augmenté que de 16,9 % de 1996 à 2005. Outre le taux d'inflation peu élevé des loyers, le nombre de locataires n'a pas augmenté depuis 1996,[18] une proportion croissante des ménages choisissant la propriété.

Changement des caractéristiques des locataires

Les ménages étant plus enclins à acheter que par le passé, la proportion de tous les ménages locataires a chuté, passant de 39,9 % en 1986 à 31,2 % en 2005. La probabilité qu'un ménage donné loue son lieu de résidence peut dépendre de plusieurs caractéristiques du ménage que nous allons examiner dans la présente section. Parmi les facteurs qui y contribuent, mentionnons le niveau de revenu, l'âge du ménage ainsi que sa localisation

16. On a construit 29 862 logements locatifs en 2001, comparativement à 59 338 en 2005. Source : Enquête des permis de bâtir, Statistique Canada, 2001 à 2005, CANSIM, tableau 027-0009.
17. Mentionnons que même si ces montants correspondent en gros aux loyers versés, ils incluent aussi les dépenses des locataires pour des réparations mineures.
18. Le nombre de ménages locataires s'est tenu autour de 3,6 millions à 3,9 millions de ménages entre 1996 et 2005, même si la population du Canada s'est accrue de 9,1 % pendant la même période. Au cours de cette période, l'augmentation de l'IPC des logements en location s'est située à 11,5 %, soit bien en dessous de l'augmentation de 20,2 % touchant l'ensemble des éléments visés par l'IPC.

On peut évaluer la taille du marché locatif, en dollars, en additionnant les montants consacrés au loyer par tous les ménages. Pour savoir si une demande de logements locatifs est supérieure ou inférieure à la moyenne pour certains genres de ménages, nous pouvons chercher les ménages qui sont surreprésentés ou sous-représentés dans le marché de la location résidentielle, par rapport à la taille de leur population. On cherche aussi à savoir quels segments du marché ont connu l'expansion la plus rapide et l'expansion la plus lente au cours des deux dernières décennies. Cette information permet aux propriétaires et aux observateurs du secteur de mieux comprendre la demande sur le marché des logements locatifs résidentiels.

Les propriétaires dépendent de plus en plus des ménages à faible revenu

En général, moins le revenu est élevé, plus les chances d'être locataire sont grandes (tableau 1). En 2005, les ménages du quintile de revenu inférieur[19] étaient dix fois plus enclins à louer que les ménages du quintile supérieur. En 1986, cependant, ils n'étaient que cinq fois plus susceptibles que les ménages du quintile supérieur d'être locataires, ce qui indique qu'au Canada, le bassin de locataires compte de plus en plus de ménages à faible revenu. Si 33 % de tous les locataires provenaient du quintile de revenu inférieur en 1986, ce pourcentage s'élevait à 40 % en 2005.

Malgré tout, même les ménages aux revenus les plus faibles sont plus enclins qu'auparavant à acheter plutôt qu'à louer. Alors que 66 % de ces ménages louaient en 1986, seulement 63 % d'entre eux le faisaient en 2005. Toutefois, de 1986 à 2005, la diminution fut beaucoup plus importante parmi les groupes des autres quintiles de revenu.

19. Pour constituer les quintiles, on classe les ménages de celui ayant le revenu le moins élevé à celui ayant le revenu le plus élevé et on les répartit en cinq groupes de taille égale. Ainsi, le quintile inférieur regroupe le 20 % des ménages aux revenus les plus faibles et le quintile supérieur rassemble le 20 % des ménages aux revenus les plus élevés.

Tableau 1
Proportion des ménages locataires, par quintile de revenu, Canada – 1986 et 2005

Quintile	1986	2005
	%	
Inférieur	65.9	62.9
Deuxième	53.1	41.8
Troisième	41.1	29.6
Quatrième	26.0	15.3
Supérieur	13.3	6.3
Moyenne	**39.9**	**31.2**

Sources: Enquête sur les dépenses des familles (1986) et Enquête sur les dépenses des ménages (2005)

Les ménages des trois quintiles inférieurs sont surreprésentés dans le marché de la location résidentielle pour ce qui est de leur part du marché. Ils regroupent 60 % des ménages du Canada et ils ont pourtant acquitté 78 % de tous les loyers des ménages en 2005, en hausse par rapport à 72 % en 1986 (tableau 2).

Tableau 2
Proportion des dépenses totales en loyers versées par chaque quintile, Canada – 1986 et 2005

Quintile	1986	2005
	%	
Inférieur	23.5	29.6
Deuxième	25.3	25.9
Troisième	22.8	22.6
Quatrième	16.8	14.8
Supérieur	11.7	7.1
Moyenne	**100.0**	**100.0**

Sources: Enquête sur les dépenses des familles (1986) et Enquête sur les dépenses des ménages (2005)

Il faut souligner que l'importance des ménages du quintile inférieur de revenu dans le marché locatif s'est accrue rapidement au cours des deux dernières décennies. En 1986, ces ménages versaient 24 % de tous les loyers. Ce pourcentage passait à près de 30 % dès 2005. Les propriétaires comptent donc de plus en plus sur les ménages aux revenus les plus faibles pour louer leurs logements. Cela s'explique avant tout par la transition très rapide des ménages de la location à la propriété, à l'exception des ménages aux revenus les plus faibles.[20]

20. La proportion des ménages du quintile de revenu inférieur qui louent leur lieu de résidence n'a que légèrement diminué, passant de 66 % en 1986 à 63 % en 2005. Par contre, cette proportion au sein des ménages des quatre autres quintiles a diminué de façon beaucoup plus marquée, passant de 33 % à 23 %.

Le quintile de revenu inférieur est le segment du marché de la location résidentielle qui connaît la croissance la plus rapide. Les dépenses totales en loyers des ménages du quintile de revenu inférieur ont augmenté, en moyenne, de 5,2 % par année de 1986 à 2005, dépassant de loin la croissance annuelle moyenne de 3,4 % enregistrée pour tous les autres ménages.

Les ménages locataires du quintile de revenu inférieur constituent le principal segment du marché locatif malgré le fait qu'ils versent, en moyenne, des loyers inférieurs à ceux des autres ménages locataires. En 2005, le loyer mensuel moyen des ménages locataires du quintile inférieur était de 482 $, soit bien en dessous du loyer moyen de 775 $ versé par les ménages des autres groupes de revenu. L'importance des ménages à faible revenu pour les propriétaires d'immeubles tient donc davantage à l'importance numérique des locataires à faible revenu qu'à leurs niveaux de loyer.

Différences par région

Les citadins sont beaucoup plus susceptibles que les autres Canadiens de louer leur lieu de résidence. En 2005, 37 % des ménages des 14 plus grandes villes du Canada[21] louaient leur habitation, comparativement à seulement 28 % des ménages ailleurs au pays.

Depuis longtemps, la province où les ménages sont le plus susceptibles de louer est le Québec, suivi de la Colombie-Britannique (tableau 3). À l'inverse, c'est à Terre-Neuve et au Nouveau-Brunswick que les ménages sont le moins susceptibles de louer.

À part Terre-Neuve et l'Île-du-Prince-Édouard, chaque province a connu un déclin de la proportion des ménages vivant dans des logements entre 1986 et 2005. Autrement dit, les ménages sont plus susceptibles d'être propriétaires qu'ils ne l'étaient vingt ans plus tôt pratiquement partout au pays. Les transitions les plus importantes ont eu lieu en Alberta, au Manitoba et en Saskatchewan.

21. Ces villes sont, par ordre alphabétique : Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, St John, St-John's, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Tableau 3
Proportion des ménages qui louent leur lieu de résidence, par province et au Canada - 1986 et 2005

	1986	2005
	%	
Terre-Neuve	17.1	19.8
Île-du-Prince-Édouard	28.5	30.3
Nouvelle-Écosse	30.5	26.6
Nouveau-Brunswick	27.2	21.7
Québec	47.6	39.5
Ontario	39.3	29.2
Manitoba	36.1	24.6
Saskatchewan	33.2	22.6
Alberta	39.0	24.7
Colombie-Britannique	37.7	32.9
Canada	**39.9**	**31.2**

Sources: Enquête sur les dépenses des familles (1986) et Enquête sur les dépenses des ménages (2005)

En dollars, les principaux marchés de location résidentielle du Canada demeurent l'Ontario et le Québec (tableau 4). Tout comme c'était le cas vingt ans plus tôt, les ménages de ces provinces versent les deux tiers de tous les loyers des ménages du Canada. Non seulement ces provinces possèdent-elles les populations les plus importantes, mais de plus, une bonne part de leur population habite dans les villes et une proportion très élevée des ménages du Québec est locataire plutôt que propriétaire.

Tableau 4
Proportion des loyers versés par les ménages de chaque province au Canada – 1986 et 2005

	1986	2005
	%	
Terre-Neuve	0.8	0.7
Île-du-Prince-Édouard	0.2	0.3
Nouvelle-Écosse	2.3	2.1
Nouveau-Brunswick	1.2	1.3
Québec	27.4	26.9
Ontario	39.9	40.2
Manitoba	3.5	2.2
Saskatchewan	2.6	1.7
Alberta	9.9	8.6
Colombie-Britannique	12.1	16.0
Canada	**100.0**	**100.0**

Sources: Enquête sur les dépenses des familles (1986) et Enquête sur les dépenses des ménages (2005)

C'est dans les quatre provinces de l'Atlantique qu'on retrouve les plus petits marchés locatifs. Ensemble, les ménages de ces provinces ne versent que 4 % des loyers

résidentiels des ménages du Canada. Puisque les provinces de l'Atlantique regroupent 7 % des ménages du Canada, elles sont sous-représentées dans le marché de la location résidentielle. Les provinces des Prairies sont également sous-représentées dans ce marché, compte tenu de la taille de leur population. La transition importante des ménages de ces provinces vers la propriété est en partie responsable de cette situation.

Ces vingt dernières années, c'est en Colombie-Britannique que la croissance du marché de la location résidentielle a été la plus rapide. En 2005, les ménages de cette province ont versé 4,8 milliards de dollars en loyers, ce qui représente une hausse de 167 % par rapport à 1986 (tableau 5). Cette augmentation résultait non seulement d'une hausse plutôt marquée des loyers, mais aussi d'une croissance démographique au-dessus de la moyenne[22] dans la province et du fait que le prix des maisons à Vancouver est tellement élevé que bien des locataires n'ont pas les moyens d'acheter. Ainsi, les ménages de la Colombie-Britannique représentaient 16 % du marché de la location résidentielle au Canada en 2005, en hausse par rapport à 12 % en 1986.

Tableau 5
Valeur des marchés de location résidentielle, par province et au Canada – 1986 et 2005

	1986	2005
	Millions de $	
Terre-Neuve	114	206
Île-du-Prince-Édouard	37	99
Nouvelle-Écosse	353	635
Nouveau-Brunswick	184	380
Québec	4,174	8,041
Ontario	6,071	11,990
Manitoba	531	667
Saskatchewan	402	496
Alberta	1,511	2,561
Colombie-Britannique	1,846	4,771
Canada	**15,221**	**29,963**

Sources: Enquête sur les dépenses des familles (1986) et Enquête sur les dépenses des ménages (2005)

22. La population de la Colombie-Britannique a augmenté de 41,4 % de 1986 à 2005, contre 23,5 % pour celle de l'ensemble du Canada.

Les ménages immigrants représentent une part grandissante du marché locatif

Les données de recensement de 1991 et de 2001 nous permettent de voir en quoi le lieu de naissance influe sur la probabilité de louer. Les immigrants[23] sont un peu moins enclins à louer que les ménages nés au Canada. En 2001, 32,5 % des ménages immigrants louaient leur habitation, comparativement à 33,5 % dans le cas des ménages nés au Canada.[24] S'il est difficile pour la plupart des nouveaux immigrants d'acheter une maison immédiatement après leur arrivée au Canada, la plupart de ceux-ci ont l'intention d'acheter une maison dans les années qui suivent. [25]

Les ménages immigrants représentent une part grandissante des locataires même s'ils sont un peu moins enclins à louer que les ménages nés au Canada, car l'immigration s'est accrue et les nouveaux immigrants reçus ont d'abord tendance à louer leur habitation. Selon les données de recensement, les ménages immigrants représentaient 21 % des ménages locataires en 2001, en hausse par rapport à 18 % en 1991.

Près des deux tiers de la croissance démographique du Canada provient de l'immigration.[26] Les niveaux d'immigration vont probablement augmenter, puisque le vieillissement de la population est de plus en plus préoccupant et que nous comptons sur l'immigration pour le ralentir.

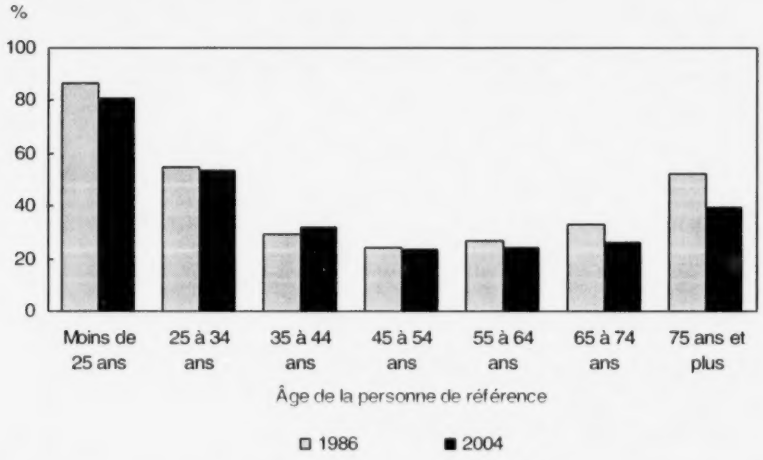
Les ménages les plus jeunes sont les plus enclins à louer

Étant donné que les jeunes gens sont en général moins susceptibles d'avoir fait les économies nécessaires à l'acquisition d'une propriété, il n'est pas surprenant qu'ils soient les plus susceptibles de louer. En effet, 58 % des ménages dont la personne de référence était âgée de 34 ans ou moins[27] louaient leur habitation en 2004 (figure 5). Par

23. Les ménages immigrants et non immigrants sont ceux dont le principal soutien est, respectivement, un immigrant ou un non-immigrant. On définit le principal soutien du ménage comme la personne qui paie la plupart des dépenses du ménage.
24. Source : Fichiers de microdonnées à grande diffusion – Fichiers des ménages et du logement des Recensements de 1991 et de 2001. Les chiffres indiqués se fondent sur les réponses des ménages qui ont déclaré que leur revenu annuel dépassait leurs dépenses annuelles d'habitation.
25. Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada, Statistique Canada (2003). Les résultats indiquent que 79 % des nouveaux immigrants reçus ont dit vouloir acheter une maison dans les années suivant l'enquête.
26. Source : Recensement de 2006 : Portrait de la population canadienne en 2006.
27. La personne de référence est le membre du ménage qui répond aux questions de l'enquête. En général, cette personne s'acquitte de la gestion quotidienne du ménage et paie la plupart des dépenses ou est au courant des dépenses détaillées du ménage.

opposition, seulement 28 % des ménages dont la personne repère avait plus de 34 ans étaient locataires.

Figure 5 Proportion des ménages qui louent leur logement, par groupe d'âge, Canada – 1986 et 2004



Source : Fichiers de microdonnées à grande diffusion – Enquête sur les dépenses des familles de 1986 et Enquête sur les dépenses des ménages de 2004, Statistique Canada.

Les ménages plus jeunes sont donc surreprésentés dans le marché locatif par rapport à la taille de leur population. Les ménages dirigés par une personne de 15 à 35 ans versaient 47 % de tous les loyers des ménages en 2004, malgré le fait qu'ils ne représentaient que 20 % de tous les ménages (tableau 6).

Tableau 6
Proportion des loyers versés par les ménages des divers groupes d'âge au Canada – 1986 et 2004

Âge de la personne de référence	1986	2004
	%	
Moins de 25 ans	13.1	6.9
De 25 à 34 ans	33.7	27.1
De 35 à 44 ans	18.0	21.4
De 45 à 54 ans	10.6	15.3
De 55 à 64 ans	9.3	11.1
De 65 à 74 ans	8.4	7.3
75 ans et plus	7.0	10.8
Total	**100.0**	**100.0**

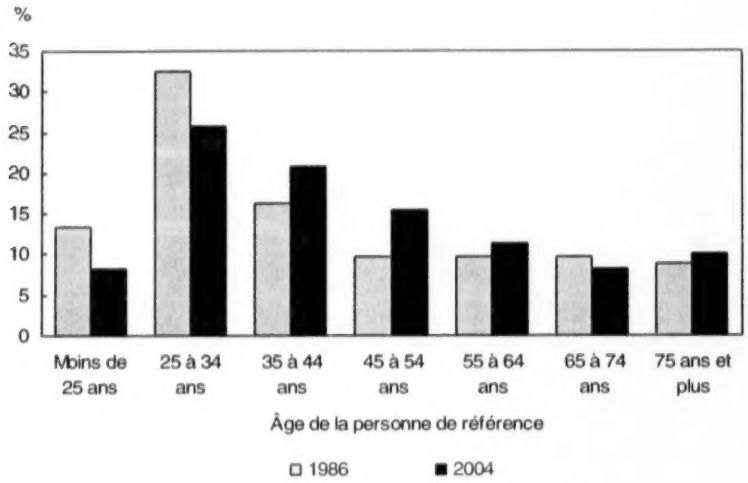
Sources: Enquête sur les dépenses des familles (1986) et Enquête sur les dépenses des ménages (2004)

Néanmoins, les jeunes ménages n'occupent pas une place aussi prédominante dans le marché locatif que dans les années 1980. Par exemple, en 1986, les ménages ayant une personne de référence âgée de moins de 35 ans versaient près de la moitié de toutes les dépenses en loyers des ménages du Canada. Cette proportion est tombée à un peu plus du tiers de ces dépenses en 2004. Au cours des deux dernières décennies, un certain nombre de facteurs ont réduit l'importance de ce groupe d'âge dans le marché de la location résidentielle au Canada. Premièrement, ils représentent une plus petite portion qu'avant de la population des ménages du Canada.[28] Deuxièmement, comme nous l'avons indiqué plus tôt, les ménages de ce groupe d'âge sont plus susceptibles qu'auparavant d'être propriétaires plutôt que locataires de leur lieu de résidence. Enfin, le nombre de jeunes adultes qui retournent vivre avec leurs parents a augmenté.[29] Si ce n'était pas de ce phénomène, bon nombre de ces jeunes gens seraient des locataires.

À cause du rôle décroissant des jeunes ménages dans le marché locatif, la proportion de ménages locataires de 35 ans et plus s'est accrue, passant de 54 à 66 % de tous les ménages locataires entre 1986 et 2004 (figure 6).

28. En 1986, les ménages dirigés par une personne de 15 à 34 ans regroupaient 30 % de tous les ménages du Canada. En 2004, ce pourcentage était tombé à 20 %.
29. Pour de plus amples détails, voir Le Quotidien, le mardi 3 octobre 2006, Étude : Le retour au domicile parental.

Figure 6 Proportion des logements locatifs occupés par chaque groupe d'âge, Canada – 1986 et 2004



Sources : Fichiers de microdonnées à grande diffusion - Enquête sur les dépenses des familles de 1986 et Enquête sur les dépenses des ménages de 2004

En dollars, les ménages avec une personne de référence âgée de 35 à 64 ans versaient 48 % de tous les loyers en 2004; en hausse par rapport à 38 % en 1986. S'il en est ainsi, c'est surtout parce que ces ménages de 35 à 64 ans représentaient une plus grande proportion des ménages du Canada que vingt ans plus tôt. Dans ce dernier groupe d'âge, la croissance a été la plus forte chez les gens de 45 à 54 ans, donc appartenant à la génération des baby-boomers.

Les ménages avec une personne repère de 75 ans ou plus jouent aussi un rôle plus important dans le marché locatif. Ces ménages ont versé 11 % de tous les loyers en 2004; en hausse par rapport à 7 % en 1986. Cela n'est pas étonnant, étant donné l'espérance de vie accrue.[30] Le coût de location de certains de ces ménages peut également comprendre le paiement de soins et de services supplémentaires.

30. Estimations de la population selon le sexe et le groupe d'âge. Statistique Canada. 1986-2006. CANSIM, tableau 051-0001

Au cours des prochaines décennies, à mesure que la population continue de vieillir, les ménages plus âgés vont probablement représenter une proportion encore plus élevée des locataires. Les propriétaires d'immeubles pourraient en venir à manquer de jeunes clients tout en devant mieux s'adapter aux besoins des locataires vieillissants qui exigent parfois des installations, de l'équipement et des soins particuliers.

Les célibataires sont plus enclins à louer que les couples

Parmi les différents genres de ménage, les personnes seules constituent le segment le plus important du marché. Près de la moitié de tous les ménages locataires sont dirigés par des personnes seules, même si elles ne représentent que le quart de tous les ménages (tableau 7).

Tableau 7
Proportion des ménages qui louent leur résidence, par genre de ménage, Canada – 1986 et 2005

Genre de ménage	1986	2005
	%	
Personnes seules	40.8	47.5
Ménages de conjoints sans autres personnes	16.4	18.2
Ménages de conjoints avec enfants	21.4	15.4
Ménages de conjoints avec d'autres personnes	2.0	2.9
Ménages monoparentaux	10.5	7.1
Autres ménages	8.8	9.0
Total	**100.0**	**100.0**

Sources: Enquête sur les dépenses des familles (1986) et Enquête sur les dépenses des ménages (2005)

Pour ce qui est des dépenses totales en loyers, près de 41 % des sommes ont été versés par des personnes seules en 2005 (tableau 8). Il s'agit d'une hausse marquée si on se compare à 33 %, la part des dépenses en loyers versée vingt ans plus tôt. On a constaté une augmentation assez marquée non seulement de la taille de la population des personnes seules au Canada, mais aussi du nombre de ces ménages locataires. De 1986 à 2005, le nombre de personnes seules locataires a augmenté de 26 %. Par contre, il y a eu une diminution de 3,7 % du nombre de locataires dans les autres genres de ménages.

Tableau 8
Proportion des loyers versés par chaque genre de ménage, Canada – 1986 et 2005

Genre de ménage	1986	2005
	%	
Personnes seules	33.3	40.6
Ménages de conjoints sans autres personnes	18.4	20.3
Ménages de conjoints avec enfants	24.1	18.8
Ménages de conjoints avec d'autres personnes	3.0	3.9
Ménages monoparentaux	10.3	6.3
Autres ménages	10.9	10.0
Total	**100.0**	**100.0**

Sources: Enquête sur les dépenses des familles (1986) et Enquête sur les dépenses des ménages (2005)

Les ménages monoparentaux sont aussi surreprésentés dans le marché de la location résidentielle. Toutefois, leur part de 6 % de l'ensemble des dépenses en loyers en 2005 représentait une forte réduction par rapport au 10 % de 1986. Cette diminution s'est produite même s'il y a maintenant plus de familles monoparentales qu'auparavant.[31] Si les ménages monoparentaux représentent une part moins importante du marché locatif, cela vient surtout du fait qu'en général, ces ménages sont beaucoup moins enclins à louer leur habitation qu'il y a vingt ans. En 2005, 45 % des ménages monoparentaux étaient locataires, soit beaucoup moins que la proportion de 64 % enregistrée en 1986.

Par contre, les couples (mariés et en union de fait) sont sous-représentés parmi les ménages locataires du Canada. Même s'ils représentent 63 % des ménages du Canada, ils n'ont versé que 43 % des loyers au Canada en 2005. S'il en est ainsi, c'est surtout parce que moins d'un couple sur cinq loue son lieu de résidence principal. Les différences de niveau de revenu des divers ménages joue aussi un rôle. Contrairement aux personnes seules et aux ménages monoparentaux, bien des couples disposent de plus d'une source de revenu et sont par conséquent plus en mesure d'acheter une maison au lieu de louer leur lieu de résidence.

31. Au Canada, le nombre de familles monoparentales s'est accru de 57 % de 1986 à 2004. Source : Nombre et taille moyenne des familles de recensement [http://www40.statcan.ca/l02/cst01/famil40_f.htm]

Caractéristiques des propriétaires en 2004

Même si la croissance du marché de la location résidentielle a beaucoup ralenti au cours de la dernière décennie, les propriétaires d'immeubles résidentiels[32] ont touché en 2004 des revenus d'exploitation [33] totalisant 20,8 milliards de dollars, accompagnés d'une marge bénéficiaire d'exploitation de 20,9 %,[34] légèrement inférieure à celle de 2003.

Il y a lieu d'examiner de plus près les sources de revenu des propriétaires et la manière dont les dépenses ont été ventilées, en ce qu'elles diffèrent entre les plus grands propriétaires et les autres entreprises du secteur. Afin d'examiner de plus près ces éléments financiers, nous nous sommes penchés sur les réponses des 382 propriétaires d'immeubles résidentiels qui ont complètement rempli le questionnaire, fournissant ainsi les données préalables pour l'enquête de 2004 portant sur le secteur.[35] Dans ce groupe, il est alors possible de comparer les dix propriétaires les plus importants aux 372 autres entreprises de l'échantillon qui ont fourni des renseignements complets.

Parmi les 382 propriétaires, les dix entreprises les plus importantes ont encaissé des revenus en moyenne 12,7 fois plus élevés que ceux de la moyenne des autres entreprises. Quoi qu'il en soit, les sources de revenu des dix plus gros joueurs ressemblaient étroitement à celles de leurs homologues plus modestes (tableau 9). Plus précisément, aussi bien dans le cas des dix propriétaires les plus importants que dans le cas des autres entreprises, près de neuf dollars sur dix dollars de revenus provenaient de leur activité principale de location d'habitations résidentielles. Les deux groupes ne tiraient aussi en

---

32. Le secteur comprend les entreprises classées dans la catégorie 53111 du SCIAN qui correspond aux « Bailleurs d'immeubles résidentiels et de logements ». La catégorie 53111 du SCIAN comprend les établissements dont l'activité principale consiste à louer ou à donner à bail des appartements, des habitations unifamiliales et des maisons semi-détachées ou en rangée. Ces établissements peuvent donner à bail, administrer et entretenir leurs biens eux-mêmes ou confier cette tâche à un tiers.
33. Soulignons que ce chiffre diffère du montant de 29,9 milliards de dollars mentionné plus tôt pour l'ensemble du marché locatif résidentiel. Cela s'explique du fait que les résultats de l'enquête sur le secteur ne tiennent pas compte de certains types de logements comme les logements sociaux et les résidences universitaires. Les revenus du secteur excluent également les loyers « cachés » qui ne sont pas déclarés par les récipiendaires.
34. Source : Statistique Canada, http ://www40.statcan.ca/l01/cst01/serv04a.htm
35. Ces 382 entreprises ont été les seules à fournir tous les renseignements nécessaires à une analyse de la ventilation des revenus et des dépenses. Il s'agit ici de l'Enquête annuelle sur les industries de services : Location et gestion de biens immobiliers, de 2004.

moyenne que 6 % de leurs revenus de la location commerciale, comme celle d'immeubles à bureaux, de centres commerciaux et de magasins.

Tableau 9
Sources de revenu et ventilation des dépenses des dix principaux locateurs comparativement au reste du secteur, Canada - 2004

Catégorie de revenu	Dix principaux	Reste	Ensemble
	% du revenu total		
Location résidentielle	89.0	89.5	89.4
Location commerciale	5.9	5.9	5.9
Gestion immobilière	0.1	0.5	0.4
Autres biens et services	2.0	0.5	0.9
Revenus d'intérêts	2.5	1.8	2.0
Autres revenus	0.5	1.7	1.4
Total des revenus	**100.0**	**100.0**	**100.0**
Catégorie de dépenses	% des dépenses totales		
Coûts totaux de la main-d'oeuvre	7.1	14.0	12.2
Frais de gestion immobilière	2.8	3.4	3.2
Services publics	11.4	14.8	14.0
Réparations et entretien	13.8	14.2	14.1
Assurances	0.7	2.0	1.7
Impôts fanciers	17.8	13.9	14.9
Amortissement et dévaluation	10.2	8.2	8.7
Versements d'interêts hypothécaires	18.2	15.9	16.5
Autres dépenses	18.0	13.6	14.7
Total des dépenses	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Source: Enquête annuelle sur les industries de services: Location et gestion de biens immobiliers (2004)
Note: Chiffres fondés sur les réponses des 382 propriétaires d'immeubles résidentielles qui ont dûment rempli le questionnaire de l'enquête de 2004.

La ventilation des dépenses des grands propriétaires différait toutefois de celle de leurs homologues plus modestes. Par exemple, les dix plus grosses entreprises ont consacré une part nettement moins élevée de leurs dépenses totales en main-d'œuvre et en services publics, probablement en raison des économies d'échelle permises par l'exploitation de grands bâtiments à logements multiples comme les immeubles d'habitation.

Les dix plus grands propriétaires consacraient par contre une part supérieure de leurs dépenses en impôts fonciers, en amortissements pour dépréciation et en paiements d'intérêt hypothécaire comparativement au reste du secteur. Cela donne à penser que leurs propriétés données à bail pourraient valoir sensiblement plus que celles des autres entreprises.

Malgré leurs différences de taille et de postes de dépenses, le rendement des dix plus grands propriétaires était très proche, en 2004, de celui de leurs homologues plus modestes, au chapitre de la marge bénéficiaire.

Les propriétaires d'immeubles résidentiels possèdent un stock vieillissant d'appartements, le gros des logements locatifs actuels ayant été construit avant les années 1980.[36] Ainsi, les frais de réparations et d'entretien ont accaparé 14 % des dépenses d'exploitation afin de rénover et d'entretenir leurs propriétés.

Les propriétaires désireux de hausser les loyers afin de compenser pour ces dépenses ou d'autres frais risquent d'être gênés par la réglementation des loyers. De plus, même quand la loi autorise des hausses de loyer, cela pourrait s'avérer difficile parce que les locataires proviennent de plus en plus des ménages aux plus faibles revenus, qui ne sont peut-être pas en mesure de verser des loyers plus élevés.

Conclusions

Les taux d'intérêt réduits, les possibilités de financement plus attrayantes et une économie assez forte ont incité davantage de ménages à acheter une maison ces dernières années, entraînant une hausse du prix des maisons. Même si le prix d'achat des maisons a augmenté plus rapidement que les loyers, les ménages ont continué de façon constante à accéder de plus en plus à la propriété. Ainsi, seulement trois ménages canadiens sur dix louaient leur lieu de résidence en 2005, ce qui représente une baisse comparativement à quatre ménages sur dix en 1986.

La transition de la location à la propriété au cours des deux dernières décennies s'est faite dans une certaine mesure dans tous les quintiles de revenu, dans la plupart des groupes d'âge et dans chaque province sauf à Terre-Neuve et à l'Île-du-Prince-Édouard.

36. Par exemple, il s'est construit en moyenne 64 336 logements locatifs par année de 1955 à 1979, comparativement à 45 888 logements de 1980 à 2005. Source : Logements mis en chantier, en construction et parachevés, tous les secteurs, par année, Statistique Canada, 1955-2006, CANSIM, tableau 027-0009.

L'offre s'est adaptée à la demande. Au cours des deux dernières décennies, la proportion des logements locatifs dans l'ensemble des habitations a diminué, car les constructions nouvelles étaient de plus en plus destinées au marché de la propriété plutôt qu'à celui des logements locatifs. De même, la conversion de bâtiments non résidentiels en logements locatifs est devenue de plus en plus courante.

Les ménages qui sont passés de l'état de locataires à propriétaires ces dernières années avaient tendance à jouir de revenus plus élevés que les autres ménages demeurés locataires. Le bassin de locataires du Canada comprend donc, proportionnellement, plus de ménages à faible revenu qu'auparavant. En effet, le quintile de revenu inférieur représente le segment du marché de la location résidentielle qui connaît la croissance la plus rapide.

Par conséquent, une proportion croissante des ménages locataires semble avoir de la difficulté à s'acquitter du loyer, même si les loyers n'ont pas augmenté rapidement pendant la période.

À cause du faible taux d'inflation touchant les loyers et de la transition vers la propriété, les loyers versés par les ménages canadiens n'ont pas augmenté très rapidement au cours de la dernière décennie, au détriment des propriétaires d'immeubles résidentiels.

Certains genres de ménages sont plus susceptibles d'être locataires que d'autres. Les ménages à faible revenu sont surreprésentés dans le marché locatif résidentiel au Canada, tout comme les personnes seules, les citadins, les Québécois, les Britanno-Colombiens et les jeunes ménages. Les couples, les ménages des deux quintiles de revenu supérieurs, les ménages des régions rurales et les ménages de Terre-Neuve et du Nouveau-Brunswick sont plutôt sous-représentés, quant à eux.

Le marché de la location résidentielle a aussi évolué par rapport à 1986. Si les propriétaires comptent de plus en plus sur les ménages à faible revenu pour louer leurs

logements, la valeur du marché locatif s'est aussi accrue très rapidement en Colombie-Britannique, à cause des fortes hausses des loyers et de la croissance démographique supérieure à la normale dans cette province. De même, les ménages dirigés par des personnes de 35 ans et plus représentent une part plus importante du marché qu'auparavant, à cause du vieillissement de la population.

Les jeunes ménages, les couples mariés avec enfants et les ménages monoparentaux sont moins prédominants dans le marché locatif qu'ils ne l'étaient vingt ans plus tôt. De plus, les ménages de l'Alberta, du Manitoba et de la Saskatchewan versent, au Canada, une part nettement moins élevée des dépenses totales en loyers résidentiels qu'ils le faisaient en 1986.

Bibliographie

Association Canadienne de l'Immeuble. 1998 et 2006. *Relevé statistique annuel du Service inter-agences*. Ottawa.

Beaupré, Pascale, Turcotte, Pierre et Milan, Anne. Octobre 2006. *Fiston revient à la maison : tendances et indicateurs du retour au domicile parental*. Tendances sociales canadiennes, produit 11-008-XWF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. [http://dissemination.statcan.ca/francais/freepub/11-008-XIF/11-008-XIF2006003.htm]

Citoyenneté et Immigration Canada et Statistique Canada. 2003. *Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada : Le processus, les progrès et les perspectives*, produit 89-611-XIF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa.

Département des Études Financières et Monétaires. 2006. *Taux d'intérêt administrés des banques à charte – prêts hypothécaires ordinaires à 5 ans*. Banque du Canada, Ottawa. [http://www.bankofcanada.ca/pdf/annual_page148.pdf]

Derrick, Thomas. Octobre 2005. « Facteurs sociodémographiques dans le marché de l'habitation », *L'Observateur économique canadien* (Ottawa), produit no 11-010 au catalogue de Statistique Canada, p. 3.1 à 3.9.

Luffman, Jacqueline. Novembre 2006. *Mesurer l'abordabilité du logement*. L'Emploi et le revenu en perspective, produit 75-001-XIF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, p.17.

Rural and Small Town Programme, Mount Allison University et Institute of Urban Studies, University of Winnipeg. Juin 2003. *Analyse documentaire des tendances socioéconomiques influant sur les marchés de l'habitation et de la consommation*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement. 2005. *L'Observateur du logement au Canada 2005*, produit 63937 au catalogue de la SCHL, Ottawa.

Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement. Mars 2006. *Revenu des ménages, valeur nette et abordabilité du logement au Canada*. Le Point en recherche, Série socio-économique, n° 06-003, Ottawa.

Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement. 2006. *L'Observateur du logement au Canada 2006*, produit 65102 au catalogue de la SCHL, Ottawa.

Statistique Canada. 1987. *Fichier de microdonnées à grande diffusion (fichier TXT) – Enquête sur les dépenses des familles au Canada, 1986*. 1 fichier de données consulté sur serveur, 10 356 enregistrements, 12,3 MO non-comprimé : documentation d'accompagnement : guide de l'utilisateur (en format WordPerfect), Division de la statistique du revenu.

Statistique Canada. 2005. *Fichier de microdonnées à grande diffusion (fichier TXT) – Enquête sur les dépenses des ménages au Canada, 2004*. 1 fichier de données consulté sur serveur, 14 154 enregistrements, 28,9 MO non-comprimé; documentation d'accompagnement : guide de l'utilisateur (en format pdf) et code SAS et SPOSS (en format txt), produit no 62M0004XCB. Ottawa.

Statistique Canada. 2006. *Portrait de la population canadienne en 2006*, produit 97-550-XWF2006001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa.
[http://www12.statcan.ca/francais/census06/analysis/popdwell/NatlPortrait1.cfm]

Statistique Canada. 2006. *Fichier des ménages et du logement (fichier plat ASCII), Recensement de 2001 (fichiers de microdonnées à grande diffusion)*. 1 fichier de données sur CD-ROM, 312 513 enregistrements, 96,4 MO non-comprimé; documentation d'accompagnement : guide de l'utilisateur (en format pdf) et code SAS et SPSS (en format txt), produit no 95M0020XCB au catalogue de Statistique Canada.
http://www.statcan.ca/bsolc/francais/bsolc?catno=95M0020X
(consulté le 1er mai 2007)